

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月14日提出
東御（県）-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社
東御（県）-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	6,710,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東御市滋野字乙女平736番92				②地積 (㎡)	344	⑨法令上の規制等	(都) 1 低専 (50, 80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他) (土砂災害警戒区域)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北西6.1m市道	水道、ガス、下水	滋野 2.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 80 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 17.0 m、奥行約 20.0 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道18号背後の熟成した住宅団地	街路	標準方位 北6.1 m市道	交通施設	滋野駅 北西方2.3km	法令規制	1 低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成した住宅団地で、近年変化は見られない。需給関係は弱含みで、地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市（殊に旧東部町）の住宅地域で、需要者は当市又は周辺市部の居住者が中心であり、熟成した住宅団地であるものの、小・中学校及び商業施設からやや離れ、交通・生活利便性がやや劣る住宅地域であり、地価は下落傾向である。需要の中心となる価格帯は、土地は700万円～1000万円程度、新築戸建住宅は2500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近傍の住宅地域における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅用地としての利用が合理的な住宅団地であり、収益還元法の適用に馴染まないため、非適用とした。よって、実証的かつ精度に優れた比準価格を採用し、標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額（格）を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東御-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +39.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 27,400 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [103.0]	100 / [137.6]	[101.0] / 100	19,500					
(9) 指定からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,800 円/㎡		③ 価格形成要因の	一般的要因 [] 当市の人口は減少・世帯数は増加。R5.3.1に滋野小学校の西側の国道18号沿いにナナーズ東御店がオープン。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡			地域要因 [] 熟成した住宅団地であり、目立った変化はない。							
	②変動率 年間 -1.5 % 半年間 %			個別的要因 [] 方位が北西であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社
東御（県）-2	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	7,050,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東御市本海野字太平寺1496番92				②地積 (㎡)	250	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) 1 低専 (50, 80)	(その他) (土砂災害警戒区域)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 80 m、南 130 m、北 120 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 14.0 m、奥行約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	国道18号北側背後の区画整然とした住宅団地	街路	標準方位 北6.2 m 市道	交通施設	田中駅 北西方1.9km	法令規制	(都) 1 低専 (土砂災害警戒区域) (50, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	上田市寄りの熟成が進む住宅団地で、今後も現状を維持しながら推移するものと思料される。需給は弱含みで、地価は下落傾向が続くものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市（殊に旧東部町）の住宅地域で、需要者は当市内または上田市への通勤者を中心とする。当市の中心部に比較的近く、また、上田市寄りに位置することから、通勤・生活利便性に優れた住宅地域であるが、地価の下落は続いている。需要の中心となる価格帯は、土地は600万円～800万円程度、新築戸建住宅は2500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は周辺近傍の住宅地域における取引事例より算定され、比準過程も適切で不動産市場を反映した規範性の高い価格である。一方、収益価格は理論的な価格であるが、戸建住宅用地としての利用が合理的な住宅団地であり、収益還元法の適用に馴染まないため、非適用とした。よって、実証的かつ精度に優れた比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額（格）を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100	[] / 100	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	東御（県）-1 前年指定基準地の価格 19,800 円/㎡	[98.5] / 100	100	[] / 100	[103.0] / 100	28,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,400 円/㎡		③ 価格形成要因の	一般的要因 [] 当市の人口は減少・世帯数は増加。R5.3.1に滋野小学校の西側の国道18号沿いにナナーズ東御店がオープン。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因 [] 熟成が進む住宅団地であり、目立った変化はない。							
	②変動率	年間 -0.7 %	半年間 %	個別的要因 [] 方位が南東であるほかは、標準的画地である。個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	昭和不動産鑑定株式会社
東御（県）-3	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士 金子 和寛
鑑定評価額	6,190,000 円	1㎡当たりの価格	7,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年7月5日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	東御市下之城字下宮前239番3				②地積 (㎡)	794	⑨法令上の規制等	(都) (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	滋野 5.7km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 30 m、南 200 m、北 250 m		②標準の使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約 25.0 m、奥行約 32.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	県道東部・望月線東側背後の農家集落	街路	7.0 m 市道	交通施設	滋野駅 南西方 5.7 km	法令規制	(都) (土砂災害警戒区域) (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	旧来からの集落地域で発展性がなく、今後も現状を維持し推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			7,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡							
	原価法	積算価格			/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市に存する農家集落と判定した。既存の農家集落で大きな変動は見当たらず需要が乏しい地域であるため取引が過少で価格帯と属性分析は困難である。需要者は地縁性が強く取引内容も縁故売買等の事情のあるものが多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は拡大した需給圏より収集した農家集落の取引事例より算定されたもので、比準過程も適切に行われ不動産市場を反映した規範性の高い価格と史料する。一方、収益価格は理論的な価格であるが、当該地域は農家集落で、賃貸市場が極めて未成熟であるため試算は行えなかった。よって実証的な比準価格を重視し、市場の推移、動向等を斟酌のうえ、鑑定評価額（格）を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因] 当市の人口は減少・世帯数は増加しているが、農家集落は過疎化が進行。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,950 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 -1.9% 半年間 %		[地域] 地域自体に目立った変化はない。 [個別的] 標準的画地であり、個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	共信不動産鑑定(株)	
東御(県)5-1	長野県	長野第1	氏名	不動産鑑定士	宮本 吉豊
鑑定評価額	17,000,000 円		1㎡当たりの価格		34,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		東御市田中五里田52番1			地積(㎡)	499	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)商業(80,400)	(その他)(90,390)			
(2)近隣地域	範囲	東25m、西30m、南120m、北110m			標準的使用	低層店舗地						
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約27.0m、奥行約18.0m、規模500㎡程度、形状ほぼ整形			(4)対象基準地の個別的要因	角地		+3.0			
	地域的特性	特記事項	田中駅を核とした中心市街の一角。飲食店を主とした商業地域。	街路	6.5m県道		交通施設	しなの鉄道田中駅北東方260m	法令規制	(都)商業(80,390)		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	16,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は東御市一円に及び、上田市、小諸市の一部を含む。田中、県、常田、本海野の商業地域により強い代替競争関係が働き、需要者は飲食業を中心に小売販売業、理容美容等個人向けサービス業等を行う地元法人ないしは個人を主とする。顧客流出などから供給圧力が強い一方、商業地需要は細く、地価は長らく下げ続けてきたが、周辺住宅地価との関連で底堅くなってきている。商業地取引事例の価格は区々であり、需要の中心となる価格帯は把握出来ない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心をなしており、賃貸市場の成熟程度は低い。収益価格は想定される標準的な総収益、総費用を計上して試算したものであるが、地縁的選好性が色濃く、賃料からの収益性では地価を計り切れない面もある。よって、より実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌するとともに、発展的要因を欠き、停滞感を伴って推移する近隣の商況を踏まえて前年価格との均衡を充分検討し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	[要因] 市の人口は微減、世帯数は微増傾向。生産年齢人口は微減を続ける一方、老年人口は増加の一途にある。土地取引件数、面積減少傾向。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[地域] 特に地域要因の変動はない。商業地として長期的衰退傾向にあり、有効需要は細い。								
	代表標準地	標準地	[個別的] 個別的的要因に変動はない。									
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社久保田不動産鑑定所	
東御(県)9-1	長野県	長野第一	氏名	不動産鑑定士	久保田 修二
鑑定評価額	343,000,000 円		1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年7月3日	(5)価格の種類	正常価格		1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	東御市加沢字原畑1333番3外				地積 (㎡)	27,675 ()	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)工専 (60, 200)	
	不整形 1:4	工場	大規模工場、倉庫等が建ち並ぶ街区整然とした工業団地	南東8m市道、背面道	水道、下水	滋野 1.3km	(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 100 m、南 400 m、北 100 m 標準の使用 工場地						
	標準的画地の形状等	間口約 70 m、奥行約 280 m、規模 28,000 ㎡程度、形状 不整形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	滋野駅 北西方1.3km	法令規制	(都)工専 (土砂災害警戒区域) (60, 200)	
	地域要因の将来予測	幹線道路とのアクセスは良好であり、今後も概ね堅調な展開が見込まれる。内外の情勢は安定してきており、地価は微騰傾向が予測される。						
(3) 最有効使用の判定	工場地		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路 0.0 高圧線下地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		12,400 円/㎡				
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡				
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は当市を中心に東信一円の市町を含む。需要者は製造業を営む東信地区の法人を中心としながらも北信あるいは県外の法人も見られる。半導体、自動車、流通関連、産業機械などに業績を回復させる企業が増加してきているものの、半導体等の部品不足もあり足踏み状態にあるが、コロナ感染症も5類相当になったことから、設備投資意欲も増加しつつあり、工場用地の需要は堅調である。工業地の取引は件数が少なく、中心価格帯は見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工業団地といった地域柄、最近における類似の取引事例は数少ないものの、各方面から比較検討を試みた比準価格は周辺地域の地価水準とも整合性を保つものと思料する。東信地区の工業地域では自用の工場が圧倒的中心をなしているため適正な資料水準が把握し難く、収益価格は求めなかった。よって、唯一の試算価格である比準価格を標準とし、全般的な経済情勢を勘案するとともに、単価と総額との関連性にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 市の人口総数は減少、世帯数は微増。東信地域の工場用地需要は旺盛である一方、供給は少なく、近隣市町の工場団地の造成が活発化。				
	継続 新規			[地域要因] 特に地域要因の変動はない。近隣地域を含む周囲は土砂災害警戒区域(土石流)に入るが、減価要因とはなっていない。				
	前年標準価格 12,300 円/㎡			[個別的要因] 特に個別的要因はない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地							
	標準地番号							
	公示価格 円/㎡							
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %					